



Гарант-Инвест



Специальный отчет

Ключевые факты, финансовые и операционные показатели АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест» за 9 месяцев 2022 г.

Октябрь 2022

Специальный отчет по итогам 9 месяцев 2022 г.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» представляет Специальный отчет по итогам 9 месяцев 2022 года. Отчет содержит ключевые факты а также финансовые и операционные показатели Компании за этот период.

В силу того, что данный период был весьма богат на события, самым непосредственным образом влияющие на состояние экономики РФ – начало года было еще захвачено очередной волной пандемии, в конце февраля началась специальная военная операция, а далее глобальный геополитический кризис – руководство АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осознает, что контрагенты Компании, держатели ее облигаций, кредиторы, партнеры, клиенты и прочие стейкхолдеры крайне заинтересованы в получении максимально оперативной информации о том, как текущая ситуация сказывается на функционировании коммерческой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» и на всем ее бизнесе в целом.

В данном Отчете мы представляем основные данные, характеризующие прошедший с начала года отрезок времени. Помимо экономических показателей работы Компании за 9 месяцев 2022 года, Отчет содержит информацию о ее ESG повестке, динамике строительства нового многофункционального центра WESTMALL и прочих аспектах деятельности ФПК «Гарант-Инвест» за указанный период.



Основные вызовы времени

В связи со стабильным улучшением эпидемиологической ситуации с заболеваемостью коронавирусом в начале 2022 года были сначала снижены, а впоследствии и отменены многие ранее введенные требования, в том числе QR-коды и ограничения на потребительский сектор.

Компании ФПК «Гарант–Инвест» не прекращали свою работу во время карантина, а после отмены ограничений было возобновлено поступательное развитие. Продолжилось заключение договоров с новыми арендаторами, внедрение «зелёных» технологий, в торговых центрах в полном объеме заработали магазины, рестораны и кафе, посещаемость вернулась на доковидный уровень.

Однако, конце февраля 2022 года российский бизнес и страна в целом столкнулись с новыми геополитическими вызовами. 24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции. После этого внешние условия для российской экономики кардинально изменились. Наступивший кризис стал очередной проверкой стрессоустойчивости бизнес-модели ФПК «Гарант–Инвест». Стратегия Компании направленная на диверсификацию («лучше 10 ТЦ по 10 тыс.кв.м., чем 1 на 100 тыс.кв.м.»), а также отсутствие прямой зависимости от внешне-экономической деятельности и многие другие факторы кризисоустойчивости позволяют ФПК «Гарант-Инвест» уверенно преодолевать негативные последствия текущей ситуации.

Экономические проблемы данного периода привели к незначительному снижению оборота торговых центров Компании, а также показателя EBITDA всего на несколько процентов. Вместе с тем, сопоставление текущих показателей с уровнями 2020 года (пандемия COVID-19, локдаун) показывает, что нынешняя ситуация оказывает на бизнес ФПК «Гарант-Инвест» гораздо меньшее воздействие, нежели коронакризис - выручка за первое полугодие 2020 г. снизилась на 21%, а выручка за первое полугодие 2022 - на 4% относительно аналогичных показателей предшествующих годов. Основную поддержку параметрам выручки и операционной прибыли оказывают показатели высокой посещаемости торговых центров и низкой вакантности их арендопригодных площадей, а они как раз близки в настоящее время к своим оптимальным уровням. Кроме этого, Компании удалось сохранить практически всех своих арендаторов, что в условиях сокращения присутствия иностранных фирм на территории РФ является огромным достижением.



Основные факторы устойчивости и конкурентоспособности ФПК «Гарант-Инвест» с учетом текущего кризиса

Операционный бизнес:

- Потребительский сектор - один из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающийся и растущий, особенно в мегаполисах.
- ФПК «Гарант-Инвест» уже 29 лет в бизнесе, из них 20 лет в девелопменте, долгосрочные партнерские отношения с российскими и зарубежными ритейлерами.
- Диверсифицированный портфель объектов со ставками выше средних по рынку и минимальной вакантностью. Низкая концентрация операционного риска на одного арендатора.
- Фокус только на Московском рынке и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка – потребительском секторе.
- Выигрышное расположение объектов около метро, на транспортных узлах и вблизи жилых массивов. Высокий пешеходный трафик.
- Размер объектов (5-50 тыс.кв.м.) и количество лотов для аренды (40-120 в каждом ТЦ) гарантирует близкую к 100% заполняемость арендаторами.
- Стабильный гарантированный денежный поток и успешная консервативная инвестиционная программа.
- Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области property management, девелопмента и управления капиталом.

Кредитное качество:

- Безупречная кредитная история и деловая репутация.
- Прозрачная структура собственности.
- Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом.
- Доступ к рынкам капитала, диверсификация источников долга.
- Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2029 гг. (и опциями продления до 2030-2040 гг).
- Реализованная Программа биржевых облигаций на 10 млрд руб. и зарегистрированная новая Программа на 15 млрд руб. Всего сделано 11 выпусков облигаций на общую сумму 14 млрд. руб. из которых пять уже погашено. Более 10 тыс. держателей облигаций.
- Кредитный рейтинг «BBB-» от АКРА, прогноз «Стабильный».
- Кредитный рейтинг «BBB» от НРА, прогноз «Стабильный».
- Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости. 2 выпуска размещено на Московской Бирже.
- Устойчивые, долгосрочные и взаимовыгодные отношения с банками-кредиторами. Стабильный интерес со стороны крупнейших российских банков.

Ключевые факты и показатели

по состоянию на 1 октября 2022 г.

2 050 млн. руб.	Арендный доход за 9 мес. 2022 г. Предварительные данные	99%	Арендаторов удалось сохранить
2 038 млн. руб.	ЕБИТДА за 9 мес. 2022 г. Предварительные данные	3,2%	Вакантность арендных площадей
2,2 млрд. руб.	Выплачено по облигациям с начала года	36,5 млн.	Посетителей за 2022 г.
2,9 млрд. руб.	Из 4,4 млрд. руб. профинансировано по проекту МФК WESTMALL	+34	Новых арендаторов за 2022 г.
1,9 млрд. руб.	Запас ликвидности (денежные средства и ОФЗ)	BBB ru 	Кредитный рейтинг НРА Подтвержден 15.06.22
84%	Доля долгосрочного долга	BBB – (RU)	Кредитный рейтинг АКРА Подтвержден 31.01.22
62	«Зеленые» технологии применяются Компанией в недвижимости	ESG-5	ESG-оценка АКРА Получена 22.09.22

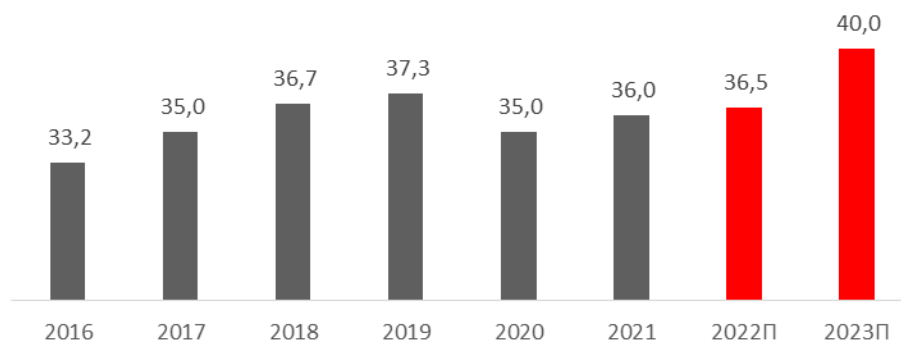


Посещаемость торговых центров

В торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест», благодаря всем принятым руководством Компании мерам, посещаемость практически восстановилась до доковидного уровня. Свою роль здесь сыграли и такие факторы как премиальная локация, правильная концепция ТЦ, диверсифицированная бизнес-модель и профессиональный менеджмент.

Темп роста посещаемости в 2021 году достиг 3% LFL. Первые три квартала 2022 г. показали, что несмотря на новые вызовы, с которыми столкнулась российская экономика, бизнес-модель ФПК «Гарант-Инвест» продолжает демонстрировать свою устойчивость перед внешними потрясениями, что обеспечивает неослабевающий интерес покупателей к торговым центрам Компании - посещаемость ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» осталась на уровне аналогичного периода прошлого года.

Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест», млн. чел.



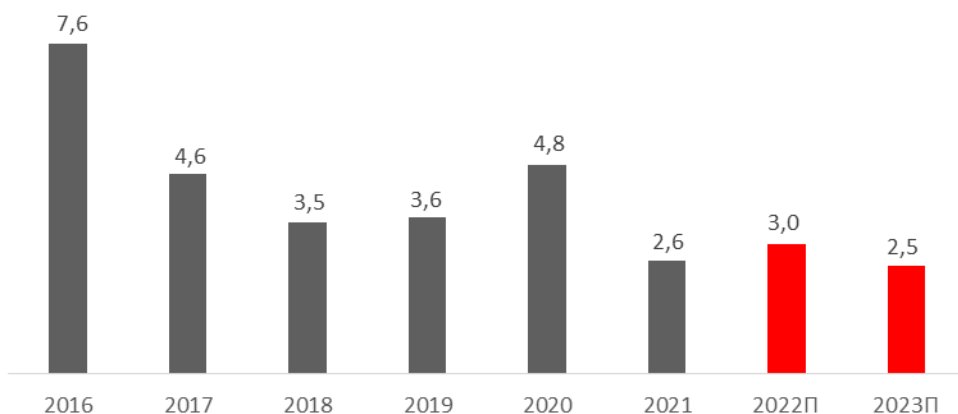
Вакантность свободных лотов для аренды

Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исторически имеют показатель вакантности ниже рынка, что связано с рядом факторов:

- Максимальная посещаемость (более 36,5 млн. человек в год.)
- Отличное месторасположение
- География: Москва (внутри МКАД)
- Небольшой размер (до 50 тыс. кв.м., 40-120 арендаторов на один ТЦ)
- Эффективное управление ТЦ
- Успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня)
- Пакетные/портфельные сделки с ключевыми арендаторами.

На 01.10.22 вакантность составила 3,2 %.

Динамика вакантности в ТЦ ФПК "Гарант-Инвест", %



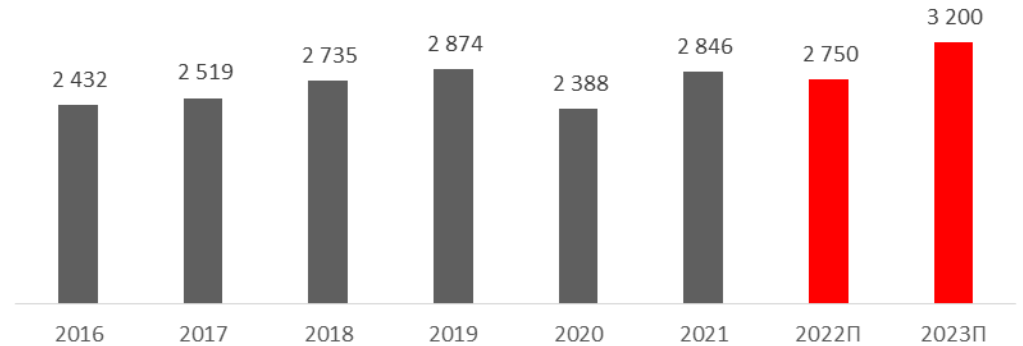
Средняя вакантность по Москве на 01.10.22 составила 14,5% (по данным Knight Frank).



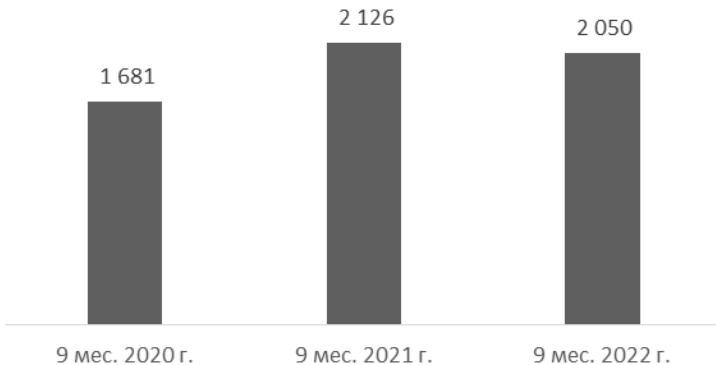
Выручка

Выручка торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» неуклонно росла в последние годы. Этому способствовала положительная динамика основных операционных показателей Компании – посещаемости и вакантности арендопригодных площадей. Исключение составил 2020 год, когда введенные антиковидные ограничения прервали восходящий тренд оборотов Компании.

Динамика выручки ТЦ ФПК «Гарант-Инвест», млн. руб.



Оборот за 9 мес. 2022 г., млн. руб.



В 2021 году, несмотря на новые волны коронавирусной инфекции, оборот торговых центров «Гарант-Инвест» восстановился до уровня 2019 г. Это стало результатом восстановления посещаемости торговых центров и вакантности, которая по итогам прошлого года стала даже ниже доковидного уровня.

В первые 9 месяцев 2022 г. выручка торговых центров «Гарант-Инвест» снизилась относительно аналогичного показателя прошлого года на 4%, что явилось следствием прежде всего уменьшения неарендных доходов Компании.

Вместе с тем, сравнение с 2020 годом показывает, что текущая ситуация оказывает гораздо меньшее воздействие на оборот Компании, нежели пандемия Covid-19.

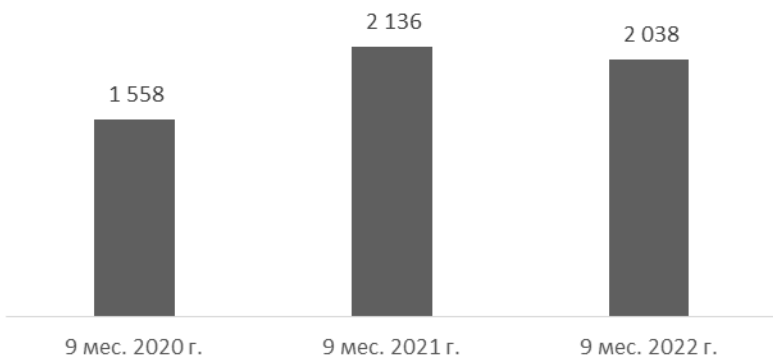
По итогам 2022 г. Компания допускает незначительное – в пределах 3 – 4% - снижение выручки торговых центров относительно уровня прошлого года вследствие возможного ухудшения экономической конъюнктуры и отрицательной динамики ВВП РФ.



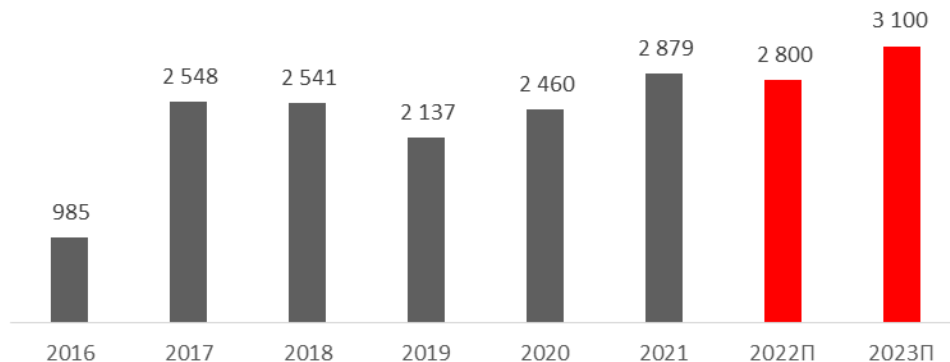
ЕВИТДА

Согласно принятой в Компании методологии, показатель ЕВИТДА рассчитывается консервативным способом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности ФПК «Гарант-Инвест». Вместе с тем, данный параметр учитывает доходы, получаемые Компанией от ее финансовых активов.

ЕВИТДА за 9 мес. 2022 г., млн. руб.



Динамика ЕВИТДА, млн. руб.



Рост выручки ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» в 2021 году, наряду с жестким контролем расходной части привел к увеличению показателя ЕВИТДА до его максимального за всю историю существования Компании значения – 2 879 млн. руб.

В первые 9 месяцев 2022 г. небольшое снижение выручки торговых центров «Гарант-Инвест» привело к адекватному снижению показателя ЕВИТДА на 5% относительно аналогичного параметра прошлого года.

Сравнение данного показателя с уровнем 2020 года также указывает на существенно меньшее воздействие текущей ситуации на ЕВИТДА по сравнению с коронакризисом.

Компания прогнозирует сохранение тенденции первого полугодия в годовой динамике ЕВИТДА и, вслед за возможным снижением выручки торговых центров, планирует уменьшение ЕВИТДА примерно на 3% относительно его значения в 2021 году.



Биржевые облигации

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Эмитент – АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - владелец и управляющий многофункциональными торговыми центрами в Москве. 29 лет в бизнесе, 20 лет в недвижимости.

9 октября 2020 г. Московская Биржа зарегистрировала новую (вторую) Программу биржевых облигаций.

Цели эмиссии облигаций:

- Увеличение портфеля недвижимости за счет приобретения объектов и строительства.
- Реализация инвестиционной программы редевелопмента коммерческой недвижимости в Москве («Программа РЕ»)
- Девелопмент многофункциональных и торговых центров
- Реновация и модернизация существующих объектов
- Пополнение оборотного капитала
- Рефинансирование долгового портфеля

ПАРАМЕТРЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ВЫПУСКОВ ОБЛИГАЦИЙ						
Облигационный выпуск:	4B02-05-71794-N-001P	4B02-06-71794-N-001P	4B02-01-71794-N-002P	4B02-02-71794-N-002P	4B02-03-71794-N-002P	4B02-04-71794-N-002P
Дата погашения	05.04.2024г.	13.12.2022г.	23.11.2022г.	25.12.2023г.	26.03.2024г.	26.05.2023г.
Размер выпуска, млн руб.:	6 000	500	800	500	1 500	1 200
Срок обращения	5 лет, с 12.03.2019	3 года, с 17.12.2019	2 года, с \$ офертой	3 года, с 28.12.2020	3 года, с 30.03.2021	1,5 года, с \$ офертой
Ставка купона, %	12%	11,5%	10,5%	10%	10,50%	12%
Купонный период, месяц	3	3	3	3	3	3

С января по первую половину октября 2022 года по выпускам облигаций Компании было выплачено 2,2 млрд. руб. из которых: 1,3 млрд. руб. - погашение тела и 0,9 млрд. руб. - купоны.



Арендные отношения

После отмены ковидных ограничений посещаемость Торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» быстро восстановилась. Начавшаяся в феврале специальная военная операция и последовавший за ней экономический стресс не оказали на нее столь существенного воздействия, как пандемия COVID-19. Удачное расположение торговых центров Компании на транспортных узлах и в жилых массивах а также пул успешных ритейлеров способствовали сохранению к ним интереса посетителей.

В 2022 году открылись и подписаны договоры с 34 новыми арендаторами: в ТК «Галерея Аэропорт» состоялось открытие магазина «Саквояж» – одного из старейших сетей аксессуаров и багажа на московском рынке, а также открытие офиса туристического агентства TEZ TOUR – одной из ведущих туристических компаний в мире и лидера по отправке туристов за рубеж из России, стран СНГ, Балтии и Восточной Европы; в ТЦ «Смолл Бирюлевский» открылся супермаркет «Малинка» - удобный формат магазина удовлетворяет ежедневные потребности покупателей, которым предлагается качественный товар, широкий ассортимент, интересные акции, удобное месторасположение, доступные цены и отличный сервис; в мае подписан договор на открытие магазина «Пятерочка» в ТЦ «Смолл Пролетарский»; в ТРК "Москворечье" открылось отделение банка Юнистрим и магазин Крымской косметики «КРЫМ ПЛАНЕТА».

Новая арендная стратегия, которая заключалась не только в работе по привлечению новых арендаторов, но и в совместной работе с ними по увеличению продаж (B2B2C), а также в ротации прежде всего профилей арендаторов (например, общепит вместо одежды) и привлечению новых для ФПК «Гарант-Инвест» брендов и профилей (например, фитнес, различные услуги и пр.) дала положительные результаты.

Несмотря на сложную геополитическую обстановку и санкционное давление нам удалось сохранить арендные отношения с 99% всех арендаторов, в том числе с такими крупными сетями как Ашан, OBI и Adidas. Необходимость закрытия или приостановки работы нанесла серьезный экономический урон компаниям, среди которых были и арендаторы ФПК «Гарант-Инвест», однако все из них в отчетном периоде выполнили свои обязательства по оплате арендных платежей.



Трансформация бизнеса

Произошедшие в последние годы экономические потрясения, включая пандемию COVID-19 и глобальный геополитический кризис, разразившийся после начала СВО подталкивают бизнес к существенным изменениям. Трансформация неизбежна буквально во всех его сферах и рынок коммерческой недвижимости — не исключение. Еще один аспект этого явления - тренд на трансформацию традиционных торговых центров в многофункциональные, городские, районные, общественные центры. Многофункциональность обеспечивается в т.ч. за счет существенного расширения сферы услуг: банки, офисы, фитнес - центры, автосалоны, салоны красоты, страховые и финансовые компании, ателье, мастерские, ремонт одежды, ремонт мобильных устройств, службы быта, SPA салоны, медицинские центры и многое другое. Также с каждым годом наблюдается увеличение доли площадей, ориентированных на досуг, семейный отдых, культурные и социальные мероприятия.

Инвестиционная программа АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант –Инвест» уже несколько лет направлена на трансформацию бизнеса: реконцепция, редевелопмент, модернизация и реновация торговых объектов (Программа РЕ).

«Программа РЕ» реализуется с 2017 года и направлена на приобретение и модернизацию несоответствующих современным требованиям торговых объектов, повышение их популярности среди покупателей и арендаторов, улучшение операционных и финансовых показателей и инвестиционной привлекательности.

Программа реновации позволяет провести комплексную модернизацию объекта, изменить устаревшую концепцию торгового павильона на современный формат комьюнити-центра, увеличить его привлекательность для арендаторов и посетителей, одновременно существенно улучшив его экологические характеристики.

В процессе реновации объекта коммерческой недвижимости Компания не только изменяет его формат и концепцию но и кардинальным образом меняет его экологические показатели. Используемые Компанией при модернизации торговых центров 62 «зеленые» технологии позволяют добиться существенной экономии их тепло-, водо- и энергопотребления, а также снижения объема вредных выбросов и отходов.

В своей девелоперской деятельности Компания также следует современным тенденциям. Наш новый девелоперский проект WESTMALL (именно многофункциональный комплекс) задает новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве и станет городским центром нового поколения.



ESG повестка ФПК «Гарант-Инвест»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант– Инвест» реализует Принципы устойчивого развития (ESG), рассматривая их как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности. Торговые центры являются активным и крупным потребителем таких ресурсов как тепло, электроэнергия и вода. Их рациональное использование является одним из важнейших аспектов ESG концепции. Кроме того, торговые центры выделяют немало отходов в виде мусора, сточных вод и выбросов в атмосферу. Минимизация негативного воздействия на городскую среду также относится к теме ESG.

Свои ESG инициативы ФПК «Гарант-Инвест» финансирует, в том числе, за счет организации выпусков «зеленых» облигаций на Московской бирже. В настоящий момент в обращении находятся два выпуска «зеленых» облигаций Компании.

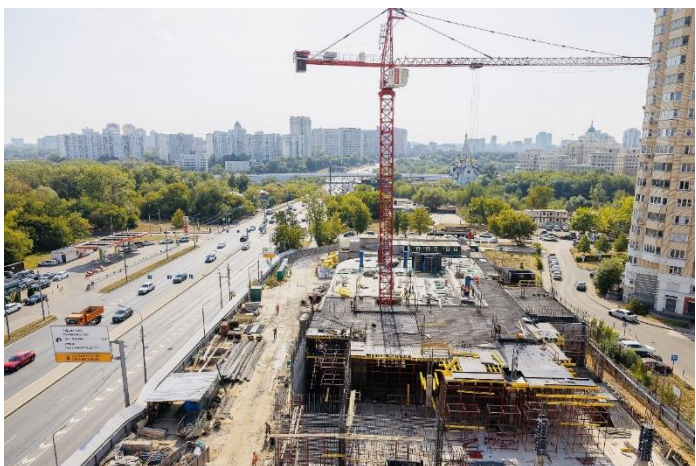
Помимо имиджевого эффекта, внедрение ESG технологий дает ощутимую экономию ресурсов, потребляемых объектами коммерческой недвижимости, а соответственно снижение OPEX. Кризис вызванный геополитикой заставил всех более ответственно подходить к ресурсосбережению, и соответственно получать эффект от экономии на операционных расходах.

Приверженность ФПК «Гарант-Инвест» идеологии устойчивого развития была отмечена деловым сообществом. В декабре 2021 г. Компания получила свою первую награду в сфере ESG: «ESG рэнкинг. За формирование лучшей практики ESG-прозрачности» от рейтингового агентства Эксперт РА. В сентябре 2022 г. одно из ведущих российских рейтинговых агентств - АКРА присвоило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ESG-оценку на уровне ESG-5 (категория ESG-C). Согласно методологии ESG-оценки АКРА, ESG-5 является высокой оценкой в области экологии, социальной ответственности и управления означающей, что данным вопросам Компания уделяет достаточное внимание.

Даже в такое непростое время все предприятия ФПК «Гарант–Инвест» продолжают свою социально ответственную деятельность, активно участвуя в общественно значимых мероприятиях, программах меценатства, развивая их и оказывая им организационную и финансовую поддержку.



Динамика строительства многофункционального комплекса WESTMALL



Новый девелоперский проект ФПК «Гарант-Инвест» - многофункциональный комплекс WESTMALL расположен в Западном административном округе г. Москвы в районе Очаково-Матвеевское.

Это абсолютно новая концепция торгового, точнее многофункционального центра в Москве, проектирование которого осуществляется по международным экологическим стандартам и с использованием новейших архитектурных решений. В комплексе будет создана особая атмосфера для посетителей: парк на крыше и площадка для общественных мероприятий в границах земельного участка и многое другое.

Стройка МФК WESTMALL идет полным ходом, не останавливаясь ни на минуту. Все строительные работы идут в соответствии с графиком. Еще весной 2022 г. руководством ФПК «Гарант-Инвест» принято решение не замораживать и не приостанавливать строительство.

На данный момент на объекте строительства МФК WESTMALL активно ведутся монолитные работы по строительству каркаса здания, включая кровлю, и вскоре начнется поставка и монтаж инженерных систем и фасадов.

Адрес: Москва, ЗАО, ул. Большая Очаковская, вл. 1

Тип: Многофункциональный комплекс

Формат: Районный

Число этажей: 3, включая 1 подземный

Общая площадь: 28 690 м²

Паркинг: 216 м/м

Открытие: первое полугодие 2023 года

Объем инвестиций – 4,4 млрд. руб.



Прогнозы на 2023 год

Драйверы роста

- Масштабное строительство жилья в Московском регионе и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество жителей и плотность населения. При этом, одновременное строительство торговых объектов существенно отстает от темпов строительства жилья.
- Масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена МЦК и МЦД – появляются новые участки для строительства ТЦ, которые необходимы в качестве инфраструктуры.
- На фоне минимизации строительства новых торговых центров и восстановления потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов и, как следствие, увеличение рыночной стоимости объектов.
- Развитие отечественного и зарубежного сетевого ритейла, особенно в мегаполисах в т.ч. в Москве, и его потребность в качественных объектах торговой и многофункциональной недвижимости.
- Перераспределение потребителей из крупных моллов в торговые/многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности.
- Рост инфляции оказывает максимально положительный эффект именно на потребительский сектор, т.е. ритейлеров/арендаторов и торговые центры

Прогнозные данные за/на конец 2023 года

3,2 млрд. руб. +15,6% к показателю 2022 г.	Арендный доход
3,1 млрд. руб. +12% к показателю 2022 г.	ЕВИТДА
44,5 млрд. руб. +3,4% к показателю 2022 г.	Общая стоимость активов
32,5 млрд. руб. +12,3% к показателю 2022 г.	Стоимость портфеля недвижимости
40,0 млн. чел. +8,7% к показателю 2022 г.	Посещаемость
2,5% -0,5 п.п к показателю 2022 г.	Вакантность





Гарант-Инвест



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант- Инвест»

127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23

Тел.: +7(495) 650 30 35

email: cre@com-real.ru

www.com-real.ru

www.garant-invest.ru

